

PLANBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN EKRENE ØST, GNR/BNR 72/1 M. FL.

Revisjon
12.12.2012

Endringer for bestemmelser er markert med kursivskrift.

1 Fellesbestemmelser

Det kan være fornminne i området. Dersom det i forbindelse med gravearbeid kommer frem funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservator få melding for nærmere granskning på stedet, jf. §8, 2 ledd i kulturminneloven.

Ved ny bebyggelse legges Miljøverndepartementets retningslinjer, T-1442, eller senere vedtatte forskrifter, rundskriv, vedtekter eller retningslinjer som erstatter nåværende retningslinjer, til grunn for vurdering av støyforholdene.

2 Byggeområde

2.1 Boliger

2.1.1 Fellesbestemmelser

I forbindelse med byggesøknad for den enkelte eiendom skal det vedlegges situasjonsriss i målestokk 1:500 som viser hvordan eiendommen er tenkt utnyttet med plassering av avkjørsel, nye bygninger, parkeringsareal, evt. forstøtningsmurer, gjerder og den terrengmessige behandlingen av tomten.

Sammen med byggemelding skal det vises snitt, fotoillustrasjon eller lignende som viser hvordan bygningene er tilpasset landskapet og eksisterende bygg. Tiltak/inngrep skal høydeangis.

Takformer skal tilpasses nabobebyggelse og landskap. Ved flatt tak tillates gesims-/mønehøyde = 6,0 m. Ved slik søknad skal nabobebyggelsen vises på fasadeoppriss.

Hovedretning på bolig med saltak skal være i terrengets lengderetning. Eventuelle takoppbygg kan maksimalt utgjøre 1/3 av takets lengde. Oppbygg skal underordnes husets hovedform. Maksimal mønehøyde er 9 meter og maksimal gesimshøyde for hovedtakflate er 4,5 meter, målt i forhold til gjennomsnittlig høyde på tilstøtende terreng. For område B4, B6, B11, B14a, B14c, B22, B26 og B27 der bygningene kan bli liggende i silhuetter er maks mønehøyde på 7,5 meter, målt i forhold til tilstøtende terrengs laveste punkt

Det kreves 2 biloppstillingsplasser pr. hovedleilighet og 1 biloppstillingsplass pr. tilleggsleilighet.

Garasjer kan innenfor bestemmelsene i Pbl. og bygningsforskriftene, tillates oppført i nabogrense. Plass for garasje på minimum 3,5 x 6,0 meter og parkeringsplass skal være inntegnet på situasjonskart ved byggemelding av boligen. Avstand til regulert veg skal være minimum 5 meter når garasjen står vinkelrett på vegen og 1 meter når garasjen er plassert parallelt med vegen. Det skal være snuplass på egen eiendom. Garasjer og andre mindre bygninger skal tilpasses bebyggelsen på eiendommen med hensyn til utforming og materialvalg.

Byggegrense mot offentlig kjøreveg er 5 meter for bolighus. For øvrig gjelder avstandsreglene i plan- og bygningsloven §70.

Det tillates ikke brattere løsmasseskråninger i ytterkant av tomten enn 45-grader. Skråninger skal jordkles og isås/beplantes.

Før utbygging kan skje må det utføres arkeologiske undersøkelser på boligtomten for å vurdere om det er kjente automatisk fredede kulturminner under bakkenivå.

Det tillates å oppføre passivhus. Disse skal oppføres i henhold til NS3700 "Kriterier for passivhus og lavenergihus".

2.1.2 Frittliggende småhusbebyggelse

Tomtene kan bebygges med ene- eller tomannsboliger. Vertikaldelte tomannsboliger kan bare tillates på tomter som naturlig lar seg dele i to regulære parseller. Vertikaldelte tomannsboliger kan ha til- og påbygg i grense mot naboenhet.

For frittliggende eneboliger kan det på hver tomt bygges en hovedleilighet med tilleggsleilighet. Tillatt bebygd areal (BYA) er 25 %, inklusive garasjer/oppstillingsplass for bil. For tomannsboliger er BYA 35%, inklusive garasjer/oppstillingsplass for bil.

2.1.3 Konsentrert bebyggelse

Området kan bebygges med inntil $BYA=40$ % av tomtas nettoareal i to etasjer, eksklusiv parkering og eventuelle garasjer. Det tillates oppført vertikal- eller horisontaldelte 2- og 4-manns boliger eller kjedet bebyggelse. Takvinkel skal ikke overstige 35 grader. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 6,0 meter fra tilstøtende terrengs høyeste punkt.

Det skal på egen eiendom anlegges min. 1,5 parkeringsplass pr. leilighet, hvorav det kan oppføres 1 stk. garasje/carport pr. leilighet.

Det kan tillates oppført mindre boder, forstøtningsmurer og gjerder, frittstående eller i sammenheng med bygningene.

Det skal avsettes minimum 30 m² pr. boenhet til felles leke- og oppholdsareal.

I forbindelse med byggesøknad skal det vedlegges situasjonsriss i målestokk 1:500 som viser hvordan eiendommen er tenkt utnyttet med plassering av avkjørsel, nye bygninger, parkeringsareal, nærlekeplasser, evt. forstøtningsmurer, gjerder og den terrengmessige behandlingen av tomten.

B1 og B3

Området kan bebygges med inntil $BYA = 40\%$ av tomtas nettoareal i to etasjer, inklusiv parkering og eventuelle garasjer. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9,0 meter fra tilstøtende terrengs høyeste punkt.

Det er store nivåforskjeller mellom byggeområdene B3 og B4. I mellom disse er det et smalt friluftsområde (S1) som er planlagt som en skråning og buffer.

Det vil bygges en støttemur mellom området B3 og Friluftsområde S1. Muren er vanskelig å plassere nøyaktig før fullført prosjektering. Det er naturlig at formålsgrensene vil følge denne muren og at det følgerlig kan bli små justeringer av formålsgrensene etter muren er oppført.

Forøvrig gjelder de resterende bestemmelsene også for områdene B1 og B3.

2.2 Barnehage

Maks BYA= 20%, maks gesims-/mønehøyde = 6/8 m

2.3 Bensinstasjon

Tillatt tomteutnyttelse, % -TU = 50 %. Maks. mønehøyde 9 m (ved bruk av saltak), maks. gesimshøyde 6 m.

3 Offentlige trafikkområder

Trafikkareal samt frisisiktsoner opparbeides samtidig med tilgrensende arealer. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Mindre endringer i veiføringer kan tillates når detaljplanlegging gjør dette nødvendig.

Gang og sykkelvei nordvest for Rv. 47 skal benyttes som atkomstveg for gnr/bnr 72/6.

Fotgjengerundergang under Rv. 47 må være ferdig etablert før bygging av boliger igangsettes. Undergangen skal ha fri bredde og fri høyde på min. 3,5 meter.

Når det skal lages byggeplaner for interne vegsystem slik som g/s-veg, fortau busslommer mv. må det legges til rette for alle trafikantgrupper i samsvar med prinsippene om universell utforming. Stigning på rampene til forgjengerunderganger må ikke være over 1:12.

Byggegrense fra Rv. 47 er 50 meter reknet fra midtlinjen.

Utforming av kryss med Rv. 47 må være i samsvar med Håndbok 017. Det må utarbeides byggeplan for krysset som skal godkjennes av Statens vegvesen før opparbeidelse starter.

Når nytt kryss er etablert skal midlertidig avkjørsel til gnr/bnr 72/66 stenges.

Ved utbygging av boligområdene må det dokumenteres at grenseverdier for maksimal trafikkstøybelastning etter gjeldene regelverk for boliger, ikke blir overskredet. Om nødvendig må utbygger/tiltakshaver for boligen foreta støyisolering og/eller støyskjerming.

4 Spesialområder

4.1 Friluftsområde på land

Området skal benyttes til allment tilgjengelig friluftsområde.

4.2 Friluftsområde i vassdrag

Området skal benyttes til allment tilgjengelig friluftsområde i vassdrag.

4.3 Frisiktsoner

I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veger.

4.4 Annet formål, parkering

Området kan benyttes til parkeringsplass. Området skal holdes ryddig og den delen som er tatt i bruk skal primært utføres med fast dekke.

Det tillates ikke oppført bygninger, faste installasjoner eller andre konstruksjoner som er i strid med §30 i vegloven. Videre er det ikke tillatt med lagring eller mellomlagring av løsmasser eller liknende innenfor området.

5 Fellesområder

5.1 Lekeplasser

Lekeplasser skal opparbeides samtidig med øvrige nærliggende tekniske anlegg og før tilgrensende boligarealer tas i bruk..

Områdene skal opparbeides til lekeplasser med sikkerhets- og utstyrsnivå i hht gjeldende krav. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Felles lekeplass skal opparbeides i forbindelse med utbygging av området og vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer og eiendommer med bruksrettigheter.

Fellesområdene skal være åpne for allmenn ferdsel og bruk.

6 Rekkefølgekrav

Fotgjengerundergang under Rv. 47 må være ferdig etablert før bygging av boliger igangsettes.

Husnes, 12.12.2012

LEADinc as

Gretha Rød

Sivilarkitekt, MNAL, Arkitektbedriftene